

Stanovy
Společenství vlastníků jednotek Opletalova 922/8

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I
Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek Opletalova 922/8 (dále jen „společenství“) je právnickou osobou vzniklou za účelem zajišťování správy domu a pozemku, a to budovy č. p. 922 (dále jen „dům“) na adrese Opletalova 8, Praha 1 – Nové Město, ve které vznikly jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., a pozemku parc. č. 13 (dále jen „pozemek“) v katastrálním území Nové Město, obec Praha.
- (2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostor v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek (dále jen „člen společenství“). Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen „správa domu“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“) a v těchto stanovách.

Čl. II
Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Opletalova 922/8
- (2) Sídlo společenství: Opletalova 922/8, 110 00 Praha 1

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III
Správa domu a další činnosti

- (1) Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu a údržby domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části domu a pozemek byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě,
 - b) oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
 - c) protipožárního zabezpečení domu včetně jeho revizí a oprav,
 - d) zajišťování oprav a revizí společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla, vzduchotechniky, výtahu, hromosvodů a ostatních dalších technických zařízení v domě sloužících společenství k řádnému provozu nemovitých věcí,
 - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) prohlídek a čištění komínů,
 - g) veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace domu a stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,

STANOVY - Společenství vlastníků jednotek Opletalova 922/8

- h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů v souvislosti se spoluvlastnictvím ke společným částem domu a pozemku.
- (2) Společenství vlastníků je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle zákona, zejména k:
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie do jednotlivých jednotek apod.),
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu,
 - e) zajištění dodávek elektrické energie, vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
 - f) zajištění úklidu společných prostor domu a odvoz komunálního odpadu,
 - g) zajištění provozu výtahu.
- (3) Společenství dohlíží na kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností druhé smluvní strany.
- (4) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu, pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
- (5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla, elektřiny, vody, a odvod odpadních vod, úklid společných prostor, provoz výtahu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.
- (6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- (7) V rámci vymezeného předmětu činnosti společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými členy společenství.
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba (dále jen „správce“).

- (2) Smlouva se správcem musí obsahovat:
- a) vymezení činností, které správce bude vykonávat
 - b) určení způsobu hospodaření s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na správu domu a dále s prostředky na úhradu služeb, včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat smlouvy uzavřené správcem domu v souvislosti se správou domu nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému dle stanov, pokud byl správce zmocněn společenstvím k jejich uzavření,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a protokolárně předat výboru všechny písemné materiály, které má o správě domu a své činnosti k dispozici,
 - f) výši sjednané odměny a výpovědní ustanovení,
 - g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami dle čl. XII. odst. 1 písm. f) a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
 - h) další náležitosti stanovené shromážděním
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem, jejichž realizace může mít dopad na základní práva a povinnosti jednotlivých vlastníků jednotek, schvaluje shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců (1) až (3) není dotčena výlučná rozhodovací povinnost a působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. V Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění vlastníků (dále jen „shromáždění“),
 - b) výbor společenství vlastníků (dále jen „výbor“)
- (2) Orgán uvedený v odstavci (1) písm. b) je voleným orgánem společenství. Způsobitým být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena tohoto orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Zmocněný zástupce právnické osoby podle předchozí věty je povinen doložit originál plné moci udělené mu k zastupování. Plná moc musí, kromě dalších náležitostí, obsahovat přesný rozsah zmocnění a musí být uložena do dokumentace společenství.
- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka), registrovaný partner, druh (družka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (4) Člen voleného orgánu se může nechat při jednání zastoupit jiným členem téhož voleného orgánu na základě písemného pověření.
- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- (6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- (7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

- (8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí uplynutím lhůty dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.
- (10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků, který musí obsahovat stručné údaje o projednávaném bodu a další údaje potřebné k jednoznačné identifikaci předmětu hlasování.
- (11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství, nejsou-li zvoleny tyto orgány či dostatečný počet jejich členů, jmenuje chybějící členy soud, a to do doby zvolení nových členů řádným způsobem.

Čl. VI Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- (2) Do výlučné pravomoci shromáždění patří:
- a) schválení a změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) určení osoby správce, rozhodnutí o její změně, schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - e) schválení rozpočtu společenství, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, pokud je správa domu vykonávána správcem, předkládá zprávu správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě.
 - f) schválení celkové výše příspěvku na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - g) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu,
 - h) schválení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - h) udělování předchozího souhlasu k nabytí movitých věcí a nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství, jejichž pořizovací cena je vyšší než 50.000,- Kč včetně DPH v jednotlivém případě nebo než částka určená usnesením shromáždění,
 - i) pověření statutárního orgánu k sjednání dohod o provedení prací, dodávce služby, pokud finanční plnění činí více než 50.000,- Kč včetně DPH.
 - j) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru a udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil (k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu),
 - k) udělování předchozího souhlasu členu společenství ke změně účelu užívání jednotky,
 - l) rozhodování o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - m) rozhodování o změně podlahové plochy bytu,
 - n) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - o) rozhodování o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - p) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu,

- q) rozhodování o změně účelu užívání stavby, změně stavby, opravě nebo stavební úpravě společných částí domu,
- r) rozhodování v dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, tyto stanovy, případně pokud si tyto záležitosti shromáždění vyhradí,
- (3) Shromáždění svolává k jednání výbor společenství tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci výboru společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (4) Pozvánka na zasedání shromáždění musí být vlastníků jednotek odeslána nejméně 15 dnů přede dnem jeho konání, a to na korespondenční adresu uvedenou v seznamu členů společenství nebo e-mailem na příslušnou e-mailovou adresu, pokud je uvedena v seznamu členů společenství. Pozvánka musí být současně vyvěšena v domě na domovní vývěsce společenství. Doručovacím místem pro právnické osoby je jejich sídlo. Z pozvánky musí být zřejmé místo, datum, čas a pořad jednání. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit nebo je obdržet.
- (5) Výbor svolá shromáždění i z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Podnětem se rozumí návrh s uvedením programu jednání a podklady k jednotlivým bodům. Shromáždění výbor svolá do 30 dnů od doručení podnětu splňujícího požadované náležitosti. Neučiní-li to, svolají členové společenství shromáždění na náklad společenství sami.
- (6) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru společenství vlastníků, v případě svolání shromáždění členy společenství podle odst. 3 věty druhé či odst. 5 věty čtvrté řídí zasedání člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (7) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů.
- (8) Vlastník jednotky nebo spoluvlastníci jednotky mohou písemně zmocnit třetí osobu k jejich zastoupení na zasedání shromáždění a výkonu jejich hlasovacích práv. Je-li členem společenství právnická osoba, jedná za ni na shromáždění statutární orgán nebo zmocněnec na základě plné moci. Ověření podpisu na plné moci se nevyžaduje.
- (9) Při hlasování ve shromáždění je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku. Hodnota hlasu člena společenství odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- (10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Návrh musí být podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl.
- (11) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla nashromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- (12) Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení souhlas všech vlastníků.
- (13) Tříčtvrtinové většiny hlasů členů společenství se vyžaduje:
- a) ke schválení nebo změně stanov,
 - b) mění-li se výše záloh na služby a způsob jejich rozúčtování na jednotlivé jednotky,
 - c) k přijetí rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena a k rozhodnutí, na jehož základě mají být omezena práva členů společenství na dobu delší než 10 let.
- (14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby a dále k uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle čl. VI odst. (2) písm. j) je zapotřebí souhlas všech členů

společenství. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a dále ke změně účelu užívání pouze u vymezené jednotky postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

- (15) Souhlasu všech členů společenství se dále vyžaduje k přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství a ke změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku. Je-li vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat zejména nezbytné údaje prokazující datum a místo konání shromáždění, schopnost shromáždění k jednání a usnášení, údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a dále zaprotokolování nesouhlasu s přijatým usnesením těch členů společenství, kteří o to požádali, výsledky hlasování, pokud byly prováděny. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
- (17) Ustanovení odstavce 16 se přiměřeně použije pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.
- (18) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.

Čl. VII

Rozhodnutí mimo zasedání

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- (2) Rozhodnout mimo zasedání lze i v jiných případech, zejména kdy projednávaná záležitost nesnese odklad nebo by vznikly obavy, že se na jednání shromáždění nedostaví potřebný počet vlastníků jednotek.
- (3) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Vlastník jednotky se k navrhovanému usnesení vyjádří do dvaceti dnů.
- (4) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- (5) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- (6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. VIII

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje

- místopředseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemné formy je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
- (3) Výbor je tříčlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Ke zvolení členů výboru je třeba souhlasu nadpoloviční většiny členů společenství. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů.
- (4) Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Jednání výboru svolává předseda a v případě potřeby i místopředseda nebo člen výboru prostřednictvím emailu, telefonicky nebo osobně. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, mohou tak učinit jeho další členové.
- (5) Výbor je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Při hlasování ve výboru má každý člen jeden hlas. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením případně též důvody tohoto nesouhlasu.
- (6) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností dle občanského zákoníku a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění podle čl. VI odst. 2 těchto stanov; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) k zajištění záležitostí dle písm. a) je oprávněn jménem společenství uzavírat smlouvy s třetími osobami, pokud objem finančního plnění každé takto uzavřené smlouvy nepřevyšuje částku 50.000,- Kč (bez DPH), nejvýše však 150 000,- Kč bez DPH za kalendářní rok, k uzavření smluv překračujících tyto limity, je výbor oprávněn pouze v případě havarijních oprav, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, a v případech předchozího schválení shromážděním,
 - c) zajišťuje sdělení jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění o výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - d) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - e) připravuje písemné podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - f) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
 - g) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena,
 - h) předkládá návrh rozpočtu společenství na další kalendářní rok, jehož obsahem je návrh na stanovení výše krátkodobých měsíčních záloh na správu společných částí domu a pozemku, návrh na stanovení výše tvorby dlouhodobé zálohy a návrh plánu oprav, úprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu,
 - i) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, uzavřených smluv, vedení a aktualizaci knihy členů společenství, zápisů výboru a shromáždění, realizaci usnesení, skartaci písemností apod. Tyto písemnosti budou přístupné všem členům společenství na požádání, eventuálně na webových stránkách společenství, pokud budou zřízeny.
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - k) odpovídá za zajištění práva člena společenství nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

- (7) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
- a) činí právní úkony jménem společenství ve věcech předmětu činnosti, zejména uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) jménem společenství zajišťuje vymáhání plnění povinností uložených členům společenství, zejména vymáhání neplacených příspěvků a záloh vlastníky jednotek,
 - d) plní povinnosti ve vztahu k veřejnému rejstříku.

Čl. IX

Určení prvních členů statutárního orgánu

- (1) Prvními členy statutárního orgánu jsou:
- a) Radka Klepková, nar. 12. 7. 1969, bytem Opletalova 922/8, 110 00 Praha 1, předseda výboru
 - b) Petr Ryšavý, nar. 10. 11. 1966, bytem U Ladronky 683/22, 169 00 Praha 6, člen výboru
 - c) Bytový podnik Praha 1 – státní podnik v likvidaci, IČ: 00063380, se sídlem Jindřišská 901/5, 110 00 Praha 1, osoba oprávněná jednat za podnik: Ing. Jiří Kunt, likvidátor, člen výboru

Čl. X

Jednání dalších osob za společenství

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik a zánik členství, evidence členů společenství

- (1) Členy společenství jsou fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky, a to za podmínek stanovených zákonem.
- (2) Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.
- (3) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, запиše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a adresy trvalého pobytu též datum vzniku, příp. zániku

členství a váha hlasu při hlasování na shromáždění. Jsou-li členem společenství spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů. Dále se zde uvedou údaje o společném zástupci, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství.

- (4) Seznam členů společenství vede výbor a v případě zajišťování správy domu dle čl. IV těchto stanov, vede seznam členů společenství správce domu. Správce domu poskytuje výboru na vyžádání aktuální výpis ze seznamu členů.
- (5) Členství ve společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - b) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- (6) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství, obracet se s podněty, připomínkami a stížnostmi k orgánům společenství a být informován o jejich vyřízení,
 - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, nahlížet do účetních dokladů společenství a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, popisu či výpisu z těchto podkladů. Nahlížení a pořizování kopií dokumentů lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství, maximálně jedenkrát měsíčně, nedohodnou-li se statutární orgán a člen společenství jinak,
 - g) podílet se ve výši svého spoluvlastnického podílu na společných částech na výhodách, které společenství poskytuje nebo získá,
 - h) užívat společné části domu a pozemek v souladu s těmito stanovami a platnými usneseními společenství vlastníků.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanovách, zejména má povinnost:
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se pravidly stanovenými pro užívání společných částí domu a pozemku,
 - e) neprodleně upozorňovat výbor případně správce na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu

poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,

- f) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, v případě úprav jednotky nezasahovat bez souhlasu ostatních vlastníků domu prohlídku jednotky za účelem zjištění, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. Nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu výbor nebo správce alespoň 3 dny předem,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností,
 - h) umožnit instalaci, údržbu a výměnu zařízení pro měření vody a tepla, případně i jiných podružných měřidel v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu výbor nebo správce alespoň 3 dny předem,
 - j) oznámit pro potřeby správy domu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k předmětné jednotce, výboru nebo správci domu nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů podle čl. XI odst. 3 těchto stanov a počet osob užívajících jednotku,
 - k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce či podnájemce, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V případě nájmu či podnájmu je člen společenství povinen oznámit statutárnímu orgánu nebo správci též jména osob nájemců či podnájemců.
 - l) je-li k plánovaným stavebním úpravám jednotky vyžadována stavební dokumentace podle jiných právních předpisů, předložit tuto dokumentaci před započítím stavebních prací výboru,
 - m) užívat jednotku v souladu s jejím vymezeným účelem užívání dle zvláštních právních předpisů.
- (3) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech.
 - (4) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech.
 - (5) Vlastník jednotky je povinen sdělit výboru adresu pro doručování. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa uvedená na listu vlastnictví č. 5033 pro katastrální území Nové Město (727181).

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XIII

Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

- (1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- (2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním

změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

- (3) Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména základy včetně izolací, hlavní svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, svody, oplechování), komínová tělesa včetně příslušných součástí, blezkosvod, světlíky, rozvody plynu až k hlavním uzávěrům pro jednotky, rozvody pitné vody (až k hlavním uzávěrům pro jednotky) včetně odboček ze stoupacího vedení a odbočných uzavíracích armatur příslušných k jednotkám včetně vodovodní přípojky, kanalizace včetně kanalizační přípojky a příslušných součástí v rozsahu vymezeném vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích), rozvody domovní elektroinstalace až k elektroměru pro jednotky, slaboproudé rozvody (domovní elektroinstalace), schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, vchod, vstupní chodba, místnosti sklepních kójí, kotelna (včetně technologického zařízení kotelny, rozvodů TUV a radiátorů), sklepní prostory, výtah včetně strojovny výtahu, terasa, dvorek a jako příslušenství budovy venkovní úpravy.
- (4) Každý vlastník má právo užívat společné části domu a pozemek, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu nebo pozemky.
- (5) Společné části domu, které jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky (sklepní kóje, apod.), je tento povinen udržovat, řádně o ně pečovat, nesmí však narušit nebo změnit vzhled domu, nebo jakkoliv poškodit společné části.
- (6) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství dbá o to, aby mělo pro svou činnost dostatek finančních prostředků a hospodařilo s vyrovnaným rozpočtem.
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je jeho vyrovnanost a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
3. Rozpočet obsahuje předpokládanou výši nákladů souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemků, předpokládanou potřebu běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. Dále zohledňuje plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí, modernizací a stavebních úprav, potřebu očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat.

4. Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění dle Čl. VI. stanov.

5. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku (a to i na opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu a úhrady splátek schváleného úvěru společenství), dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství (úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek, úroky z vkladů na bankovních účtech, smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím, náhrada škody od členů společenství či třetích osob, smluvní pokuta od členů společenství, pojistné plnění, atd.).

6. Náklady na činnost orgánů společenství jsou náklady společenství spojené s jeho vlastní správním činností.

7. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.

8. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Za včasné plnění těchto úkolů odpovídá výbor. Výbor se při vymáhání řídí následujícím postupem:

a) V případě, že je člen společenství v prodlení s úhradami, kdy evidovaná pohledávka činí nejméně jeden a půl násobek stanovených měsíčních záloh a příspěvků, bude výborem odeslán upozorňující e-mail na evidovanou elektronickou adresu s žádostí o sjednání o nápravy. Není-li k dispozici e-mailová adresa, bude výzva učiněna telefonicky. Nebude-li k dispozici telefonní spojení, bude výzva odeslána v písemné podobě s využitím služeb poštovního doručovatele, a to obyčejným dopisem na evidovanou korespondenční adresu v seznamu členů společenství,

b) Pokud člen společenství na výzvu, učiněnou dle předchozího odstavce, nereaguje, a evidovanou pohledávku beze zbytku neuhradí, bude odeslána písemná upomínka, s využitím služeb poštovního doručovatele, a to dopisem na dodejku na evidovanou korespondenční adresu v seznamu členů společenství. Počet písemných upomínek, které budou odeslány členovi společenství, nepřesáhne počet čtyř odeslaných upomínek,

c) Pokud, i po vyčerpání postupu dle předchozích dvou odstavců, zůstává i nadále evidovaná pohledávka za členem společenství, bude vymáhání pohledávky postoupeno právnímu zástupci společenství, který odešle návrh na smír před podáním žaloby, a případně přistoupí k podání žádosti o vydání platebního rozkazu,

d) Uzavření uznání dluhu a splátkového kalendáře je v kompetenci výboru společenství,

e) Výbor společenství je oprávněn vymáhací proces, specifikovaný v písm. a) až d) tohoto odstavce upravit, a to přiměřeně nastalé situaci.

9. Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru podle svých podílů na společných částech.

10. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro

převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemků přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

11. Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

12. Příjmy uvedené v odst. 11 tohoto článku budou vypláceny členům společenství ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech v ročním vyúčtování záloh úhrad za služby.

Čl. XV

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Zálohy na úhradu služeb souvisejících s užíváním jednotky jakož i příspěvky na správu domu a pozemků a příspěvky na financování nákladů na vlastní správní činnost společenství, které hradí členové společenství formou záloh, platí členové společenství měsíčně a v částkách a termínech stanovených společenstvím, jinak vždy do každého 15. dne v měsíci, za který se zálohy a příspěvky platí, a to na účet společenství, ke kterému má správce dispoziční právo v souladu s uzavřenou příkazní smlouvou, pod variabilním symbolem složených čísla popisného a čísla jednotky dle označení v katastru nemovitostí.

2. Službami podle předchozího odstavce 1. tohoto článku se rozumí:

- a) vytápění,
- b) dodávky vody a odvod odpadní vody,
- c) elektřina ve společných částech,
- d) úklid společných částí,
- e) provoz výtahu,
- f) odvoz odpadu.

3. Z příspěvku na správu domu a pozemku podle odst. 1 tohoto článku je zejména hrazeno:

- a) revize technických zařízení společenství,
- b) pojištění společných prostor domu,
- c) údržba přístupových cest,
- d) údržba pozemku,
- e) náklady na drobnou údržbu společenství,
- f) další výdaje spojené se správou domu a pozemků.

4. Z příspěvku na financování vlastní správní činnosti společenství podle odst. 1 tohoto článku, který se rozdělí na každou jednotku rovným dílem a který je ročně zúčtovatelný, je zejména hrazeno:

- a) odměna pověřenému správci, je-li ustanoven,

- b) odměny volenému orgánu společenství, jsou-li schváleny shromážděním,
- c) náhrady nákladů orgánu společenství, jsou-li schváleny shromážděním,
- d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody,
- f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- g) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemků, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a
- h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemků,
- i) náklady na poskytování internetového připojení,
- j) náklady na telefon společenství,
- k) náklady na provoz čipového a kamerového systému,
- l) náklady na provoz internetových stránek společenství,
- m) náklady na zajištění služby SIPO.

5. Mezi výdaje spojené se správou domu a pozemků patří též hrazení příspěvku do dlouhodobé zálohy. Prostředky dlouhodobé zálohy jsou účelově určeny k hrazení nákladů na opravy, rekonstrukce a modernizace společných prostor, splátky schváleného úvěru a zařízení společně sloužících jednotkám. Vyžaduje-li oprava spravovaného domu větší částky, než jsou v dlouhodobé záloze k dispozici, upozorní na to výbor členy společenství spolu s předložením návrhu na doplnění zálohy o konkrétní částku s rozpisem, kolik připadá dle výše spoluvlastnického podílu na každého z vlastníků a současně stanoví termín úhrady.

Pravidla pro rozúčtování služeb uvedené v odst. 2 tohoto článku mezi jednotlivé vlastníky jsou následující:

- a) vytápění – náklady na vytápění budou rozúčtovány podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu. Výše základní složky činí **40 %** a je rozúčtována dle podlahové plochy. Výše spotřební složky činí **60 %** a je rozúčtována poměrně dle přepočtených hodnot z rozdělovačů topných nákladů. Rozdíly v nákladech na vytápění, připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy, jejichž hranice definuje výše uvedený právní předpis, jsou stanoveny na **-20 %** a **+100 %** oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.
- b) vodné a stočné – náklady na vodné a stočné budou rozúčtovány obdobně dle §4 odst. (2) až odst. (7) vyhlášky č. 269/2015 Sb. Vzhledem k instalovaným vodoměrům budou náklady rozúčtovány **dle náměrů jednotlivých vodoměrů**. V případě, že dojde ke vzniku rozdílu mezi fakturací od dodavatele média a součtem náměrů jednotlivých bytových měřidel, vyššího než 25 %, budou náklady nad tuto hranici rozúčtovány mezi vlastníky jednotek dle výše jejich spoluvlastnického podílu. Pro možnost rozúčtování nákladů dle vodoměrů, musí být osazeny jednotným typem vodoměrů všechny jednotky, kterým je zajištěn přístup ke studené vodě a současně musí být platné ověření vodoměrů dle zákona č. 505/1990 Sb. §11 odst. (1), kdy lhůty ověření jsou stanoveny vyhláškou č. 345/2002 Sb. v platném znění v příloze č. 1 položka 1.3.9. písm. e),
- c) el. energie společných prostor – náklady na spotřebu elektrické energie společných prostor budou rozúčtovány dle **rozhodného počtu osob** v příslušné jednotce,

- d) úklid společných částí – náklady vynaložené na úklid společných prostor budou rozúčtovány dle **rozhodného počtu osob** v příslušné jednotce,
- e) provoz výtahu – náklady vynaložené na elektrickou energii pro provoz výtahu a na pravidelný servis výtahu budou rozúčtovány dle **počtu osob** příslušné jednotky od 3. nadzemního podlaží. Na úhradě nákladů se nepodílí jednotky č. 101, č. 102, č. 103 a č. 104,
- f) odvoz odpadu – náklady na svoz domovního odpadu budou rozúčtovány dle **rozhodného počtu osob** v příslušné bytové jednotce. Nebytové jednotky č. 101, č. 102, č. 103, č. 104, č. 105 a č. 106 se na úhradě těchto nákladů nepodílí,

nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. c) až f) shromáždění vlastníků jinak. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

6. Při změně vlastníka jednotky budou náklady na měřené služby rozúčtovány dle hodnot uvedených v předávacím protokolu. Předávací protokol musí obsahovat výrobní čísla instalovaných poměrových měřidel, jejich stav k datu převzetí jednotky novým vlastníkem a musí být vlastnoručně podepsán jak bývalým vlastníkem (prodávajícím), tak i novým vlastníkem (kupujícím). Pokud nebude předávací protokol se stavy poměrových měřidel jednou ze smluvních stran dodán, tak budou naměřené hodnoty rozděleny v souladu s platnými právními předpisy. V případě, že rozdělení spotřeby nebude řešit příslušný právní předpis, dojde k rozdělení v poměru kalendářních dní vlastnictví obou smluvních stran.

7. V případě, že má vlastník jednotky pochybnosti o správnosti měření jeho poměrových vodoměrů, požádá, v součinnosti se správcem objektu, o provedení přezkoušení autorizovaným metrologickým střediskem v souladu s platnými právními předpisy. Prokáže-li se, že přezkušované poměrové měřidlo splňuje požadované metrologické vlastnosti, hradí vynaložené náklady na úřední přezkoušení vlastník jednotky a příslušné náklady budou rozúčtovány dle zjištěného náměru. V opačném případě hradí vynaložené náklady na úřední přezkoušení společenství a příslušné náklady budou rozúčtovány dle průměru spotřeby za minulé roky. Pokud se bude jednat o případ nového vlastníka, budou pro vyúčtování příslušných nákladů použity směrná čísla roční spotřeby vody dle platných právních předpisů.

8. Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb se rozumí:

- a) vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním žily v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období,
- b) nájemce jednotky a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním žily v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu účtovacího období,
- c) v případě, že je jednotka neobsazená (a to i po celé rozhodné období), je počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb uvedených v odst. 5. písm. d), e), f) a g) roven minimálně jedné osobě, což je osoba vlastníka jednotky.

9. Distribuce vyúčtování bude prováděna následujícím způsobem:

- a) doporučeným dopisem prostřednictvím držitele poštovní licence vlastníkům, kteří mají v seznamu členů uvedenu odlišnou adresu od adresy objektu,
- b) ostatním vlastníkům bude vyúčtování vhozeno do jejich označené poštovní schránky v objektu,

c) v případě, že vlastník nemá vedenou odlišnou adresu od adresy objektu v seznamu členů, a ani nebude mít v objektu označenou svou poštovní schránku, bude mu vyúčtování zasláno na adresu vedenou v katastru nemovitostí.

10. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník jednotek zpracovateli vyúčtování, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, přičemž za doručení se považuje i to, dostane-li se vyúčtování do dispoziční sféry adresáta tím, že mu bude zasláno na jeho korespondenční adresu, případně mu bude vhozeno prokazatelným způsobem do jeho poštovní schránky v domě. Po uplynutí této reklamační lhůty již vyúčtování reklamovat nelze.

11. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor způsobem odpovídajícím výpočtu záloh jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný dle termínu uvedeném v průvodním dopisu k vyúčtování služeb, jinak do 90 dnů ode dne provedení vyúčtování.

12. Neurčuje-li písemná dohoda všech členů společenství jinak, podílí se vlastník na příspěvcích na správu domu a pozemků ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Příspěvek se schvaluje v částce vyjádřené na jeden vlastnický podíl nebo jeden m² podlahové plochy jednotky za kalendářní měsíc. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

13. Zprávu o použití a stavu zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemků předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevýčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se s členy společenství nevypřádává a převádí se do následujícího roku.

ČÁST SEDMÁ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XVI

Zánik společenství

- (1) Společenství zaniká v případě zániku domu a dále v případech uvedených v ust. § 1215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Čl. XVII

Závěrečné ustanovení

- (1) Návrh na doplnění nebo změnu těchto stanov a jejich příloh může podat každý člen společenství nebo jeho orgány.
- (2) O doplnění nebo změně stanov rozhoduje shromáždění. Schválené změny nabývají účinnosti dnem jednání shromáždění, pokud z rozhodnutí shromáždění nevyplývá jiné datum účinnosti.
- (3) Tato změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 15.11.2016.

V Prorai dne 11.11.2016